ARCH&TYPES

Av. de l'Hyppodrome, 125
B-1050 Bruxelles
Vox / Fax: +32 2 466 09 19
Email: arch_types@yahoo.fr

TVA: BE 0464 639 205
IBAN: BE80 0682 3630 6777
BIC: GKCCBEBB

Note explicative
(Cadre XIV)

Bruxelles, le10/06/2026

Pièce jointe à la demande de permis pour le compte de Monsieur Delvaulx Jean-François concernant l'habitation unifamiliale sise rue Henri Van Hamme 91 à 1140 Evere

L'objet de la demande consiste en la régularisation de plusieurs éléments réalisés lors de la rénovation et de l'extension de cette maison unifamiliale.

1. Objet de la demande :

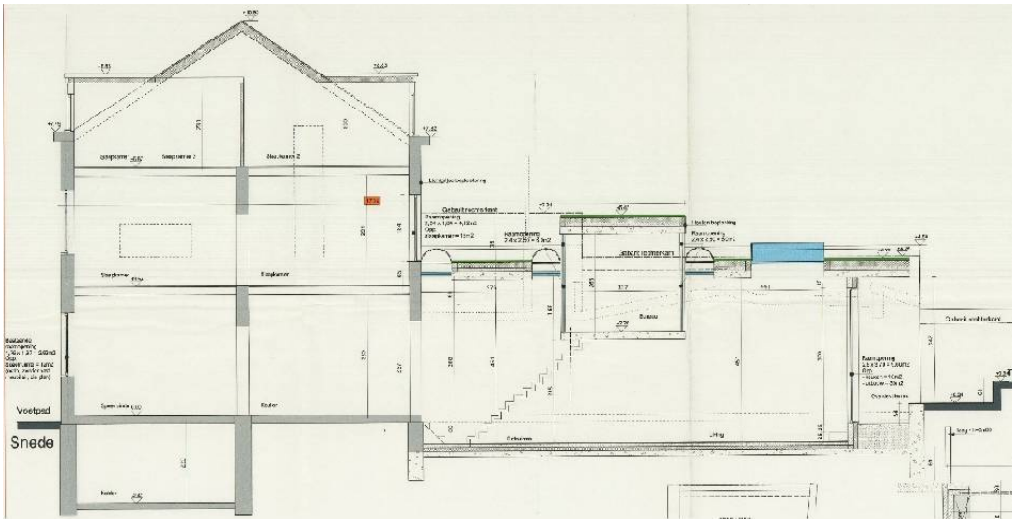
a. La régularisation des différences entre le permis d'urbanisme délivré en 2014 et la situation réellement exécutée ;
b. la régularisation du tracé du mur mitoyen séparant la propriété du petit parc communal ;
c. la régularisation de la terrasse aménagée à l'arrière de la parcelle.

2. Descriptions des éléments à régulariser :

a. Permis délivré 2014 :

Ces différences concernent principalement le volume arrière du Living, qui a été réalisé dans une configuration moins enterrée et moins haute que celle prévue au permis, ainsi que la suppression de certains éléments prévus au projet initial, à noter la mezzanine prévue dans ce même volume et la lucarne prévue en toiture côté jardin.

La situation réalisée présente donc un volume arrière plus simple et moins développé verticalement que celui autorisé initialement. Certaines adaptations ont également été apportées aux baies et châssis en façade arrière. Par ailleurs, la façade latérale du volume d'extension a été simplifiée par rapport au projet autorisé, deux fenêtres prévues initialement n'ayant finalement pas été réalisées.



Ces différences restent ponctuelles et ne modifient pas la destination d'usage des espaces conçus.

b. <u>Mur mitoyen avec le parc communal :</u>

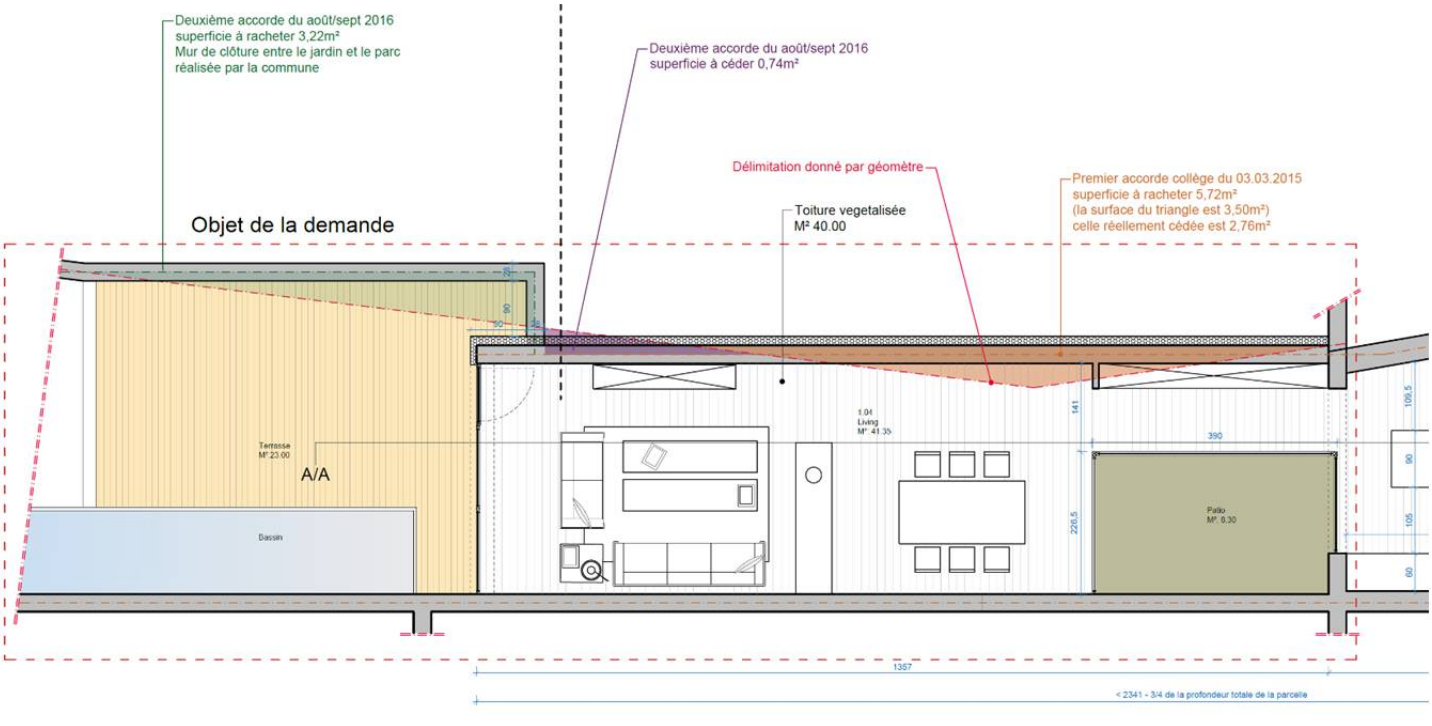
Le présent point s'inscrit dans un contexte particulier lié à la reconstruction d'un mur délabré séparant la maison des propriétaires du parc communal, qui à l'époque présentait un état de dégradation importante. Un accord avait été conclu avec la commune pour la reconstruction et le déplacement de ce mur délabré.

Comme repris dans l'historique du dossier, les propriétaires ont pris contact avec la Commune dès 2014 concernant ce mur mitoyen. Après plusieurs échanges avec les services communaux, un accord de principe a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Échevins lors de sa séance du 3 mars 2015. Cet accord prévoyait notamment la vente aux propriétaires d'une partie triangulaire du terrain communal, d'une superficie de 5,72 m², afin de permettre la réalisation d'un mur droit. Il prévoyait également la participation de la Commune à la reconstruction du mur mitoyen ainsi que la reprise de sa mitoyenneté. Dans ce cadre, la Commune prévoyait également la désignation d'un géomètre pour réaliser les mesurages nécessaires ainsi que la désignation d'un notaire pour la rédaction de l'acte. Ces engagements ont été confirmés par différents courriers communaux adressés aux propriétaires (Voir annexes).

Par la suite les relevés réalisés par les géomètres et les plans établis ont permis de préciser cette nouvelle limite. Il est alors apparu que la situation réelle différait légèrement de celle envisagée au moment de l'accord de principe avec une surface réellement cédée de 2,76m2 (3,50m2 – 0,74m2). La solution enfin décidée, pour être au plus proche du nombre de m2 discuté dans l'accord de principe, a été d'intégrer une superficie supplémentaire d'environ 3,22 m2 provenant du terrain communal.

C'est sur cette base que le mur séparant la maison du parc communal a été reconstruit en 2016 par les propriétaires. Les aménagements extérieurs, y compris la terrasse, ont ensuite été réalisés en concordance avec cette nouvelle implantation. C'est également dans ce cadre que le mur séparant le jardin du parc communal a été reconstruit <u>par la commune elle-même</u>. Toutefois, la régularisation définitive de cette situation n'a jamais été finalisée par acte notarié. Cet acte devra être passé prochainement afin de formaliser définitivement ces transferts de propriété.

.



c. Terrasse arrière :

La terrasse aménagée à l'arrière de l'habitation présente également quelques différences par rapport au permis délivré en 2014.

La terrasse a donc été conçue selon une configuration légèrement différente de celle initialement prévue, afin de s'adapter à la géométrie définitive du site et à l'emplacement du nouveau mur de séparation.

La présente demande vise dès lors à régulariser la situation urbanistique existante telle qu'elle se présente aujourd'hui.

Concernant le mur mitoyen avec le parc communal, différents documents explicatifs sont joints à la présente demande afin de permettre une meilleure compréhension du dossier.

Voir annexes.

Bruxelles, le 10 juin 2026

Jesus Manuel Perez Perez
Architecte

Annexe 1 : Photos de la zone du mur mitoyen vue par l'exterieure et par la terrasse :

Annexe 2 : Courrier envoyé à l'échevin du 21/11/2025 (1 page)

Annexe 3 : Courrier réponse de la commune du 14/01/2026 (3 pages)

Annexe 4 : Réponse à la commune du 16/02/2026 (3 pages)

Annexe 5 : Résumé historique (4 pages)

Annexe 6 : accord de principe de la commune du 23/12/2015 (3 pages)

Annexe 7 : Rapport d'implantation du géomètre du 14-09-2015 (1 plan)